



Notarin

Stefanie Tafelmeier, LL.M. (Cambridge)

Marienplatz 37
92676 Eschenbach i. d. OPf.

Telefon: 09645/8061
Telefax: 09645/1526

info@notarin-tafelmeier.de

Hinweise für Käufer einer Immobilie

Wichtig! Die nachfolgenden allgemeinen Hinweise ersetzen keine individuelle rechtliche Beratung. Sie erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die nachfolgenden Hinweise orientieren sich am Normalfall und können naturgemäß nicht alle Eventualitäten berücksichtigen. Manche Ausführungen stellen aus Vereinfachungsgründen die Rechtslage verkürzend dar. Für eine individuelle rechtliche Beratung stehe ich Ihnen als Notarin gerne zur Verfügung! Nehmen Sie hierzu gerne Kontakt mit meinem Büro auf.

Zur Vorbereitung des Immobilienkaufs sollten Sie

- sich zunächst einen **Überblick über die Marktsituation**, insbesondere zur Angemessenheit des Kaufpreises, verschaffen; hierbei kann Ihnen ein Makler oder Immobiliensachverständiger behilflich sein.
- die Immobilie eingehend **besichtigen**, ggf. zusammen mit einem Bausachverständigen;
- den Verkäufer zu möglichem **Renovierungs- und Reparaturbedarf** und der Funktionsfähigkeit der technischen Hauseinrichtungen befragen, insbesondere zu folgenden Aspekten
 - Heizung, Wasser- und Abwasseranlagen, Stromversorgung und Elektroanlagen

Wichtig! Bei der Heizung können Austausch- oder Erneuerungspflichten aus Anlass eines Verkaufs entstehen. Auskünfte erteilt hierzu der Kaminkehrer.

 - Dach: Dichtigkeit, Erneuerungsbedarf.
 - Feuchtigkeitsprobleme
 - Schimmel- und/oder Schädlingsbefall

Wichtig! Der Kauf gebrauchter Immobilien erfolgt in der Regel „gekauft wie gesehen“, also unter Ausschluss der Gewährleistung. Ansprüche wegen Mängeln

können Sie daher nachträglich zumeist nicht geltend machen. Stattdessen müssen Sie etwaige Mängel bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen.

- klären, ob **sonstige Besonderheiten** hinsichtlich der Immobilie bestehen, zum Beispiel ob
 - die Immobilie unter Denkmalschutz steht;
 - ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht;
 - Überbauungen der Grundstücksgrenze oder Abstandsflächenübernahmen bestehen;
 - öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen bestehen (z.B. nur Nutzung als Ferienhaus zulässig; Wohnungsbindungen, etc.);
 - Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Nachbarn, o.ä. bestehen;
 - sich die Immobilie in einem Sanierungsgebiet, dem Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegt oder in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen ist.
 - Dritte ein Vorkaufsrecht haben (dann empfiehlt es sich vorab mit dem Vorkaufsrechtsberechtigten zu besprechen, ob er beabsichtigt, dieses auszuüben).
- klären, ob Ihnen die **Finanzierungsmittel** für den Kauf zur Verfügung stehen bzw. Sie einen Bankkredit erhalten;
 - hinsichtlich des Bankkredits sollten Sie die Konditionen im Hinblick auf die Verzinsung, die Zinsbindung und die Möglichkeit zu Sondertilgungen prüfen;
 - Vergleichen Sie am besten verschiedene Kreditangebote.
- mit dem Verkäufer (sofern relevant) klären, ob und ggf. bis wann die Immobilie **geräumt** wird, insbesondere
 - bis wann der Verkäufer bzw. jetzige Bewohner auszieht;
 - bis wann die Räumung der Immobilie von dort befindlichen Gegenständen (Möbeln, Einrichtungsgegenständen, etc.) erfolgt bzw. ob Inventar von Ihnen als Käufer zu übernehmen ist / selbst zu räumen ist;
 - ob Sie vom Verkäufer bestimmte Einrichtungsgegenstände übernehmen können (z.B. Einbauküche, Einbauschränke, Lampen, etc.).
Wichtig! Wird Inventar mitverkauft, muss dies möglichst genau im notariellen Kaufvertrag aufgeführt werden.
- sich insbesondere folgende **Unterlagen** beschaffen
 - allgemein
 - Lageplan des Grundstücks
→ erhältlich über den Notar

- Grundbuchauszug
→ erhältlich über den Notar
 - Ggf. Eintragungsbewilligungen zu im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten
→ erhältlich über den Notar
- bei *Häusern* zusätzlich
 - Baugenehmigungsunterlagen und Hauspläne
→ Ansprechpartner: Verkäufer, ansonsten: Landratsamt / kreisfreie Stadt (Bauamt)
 - Energieausweis
→ vom Verkäufer zur Verfügung zu stellen
- bei *Eigentumswohnungen* zusätzlich:
 - Teilungserklärung
→ Ansprechpartner: Verkäufer, ansonsten: Hausverwaltung
 - Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen
→ Ansprechpartner: Verkäufer, ansonsten: Hausverwaltung
 - die letzten Hausgeldabrechnungen
→ Ansprechpartner: Verkäufer, ansonsten: Hausverwaltung
 - Energieausweis
→ Ansprechpartner: Verkäufer, ansonsten: Hausverwaltung
- bei *Erbbaurechten* zusätzlich:
 - Erbbaurechtsvertrag → erhältlich über Notar
 - Energieausweis → vom Verkäufer zur Verfügung zu stellen
- bei *vermieteten* oder *verpachteten* Objekten zusätzlich:
 - den Mietvertrag, ggf. samt Nachträgen
 - die letzten Betriebskostenabrechnungen
- sich bei der Gemeinde (Bauamt) erkundigen, ob Maßnahmen (z.B. Ausbau von Straße, Kanal, etc.) geplant und/oder noch nicht abgerechnet sind, die **Abgabepflichten** für Sie als künftigen Eigentümer auslösen können;
- sich bei der Gemeinde erkundigen, ob **Rückstände an öffentlichen Lasten** im Hinblick auf das Vertragsobjekt bestehen, da Sie für diese nach dem Erwerb mithaften;
- sich beim Kauf einer Eigentumswohnung erkundigen, ob **Hausgeldrückstände** bestehen und/oder **Sonderumlagen** beschlossen wurden oder zu erwarten sind; hierzu können Auskünfte bei der Hausverwaltung eingeholt werden;
- sich beim Kauf eines Erbbaurechts erkundigen, ob Erbbauzinsrückstände bestehen und/oder eine Erhöhung des Erbbauzinses zu erwarten ist; nehmen Sie hierzu ggf. Kontakt mit dem Grundstückseigentümer auf;

- sich beim Kauf eines Bauplatzes bei der Gemeinde und/oder der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Stadt) über die rechtliche Zulässigkeit der (geplanten) Bebauung erkundigen. Sie sollten sich insbesondere auch über den Erschließungszustand erkundigen sowie darüber, ob und ggf. in welchem Umfang noch Erschließungskosten oder Kommunalabgaben bei einer Bebauung anfallen werden.
- **keine Zahlungen an den Verkäufer** leisten, da diese ungesichert sind;

Beauftragung des Notars

Haben Sie sich zum Kauf entschlossen und Einigkeit mit dem Verkäufer über die Konditionen erzielt, beauftragen Sie einen Notar mit der Erstellung des Kaufvertragsentwurfs. Ein Formular zur Anmeldung eines Kaufvertrages finden Sie auch auf meiner Homepage (www.notarin-tafelmeier.de) im Download-Bereich.

Sie als Käufer haben das Recht, einen Notar Ihrer Wahl zu bestimmen!

Es gibt keine Pflicht, zu einem bestimmten Notar zu gehen, sondern Sie können unabhängig von der Belegenheit der Immobilie zu einem Notar Ihrer Wahl gehen.

Beispielsweise kann ich als Notarin auch Beurkundungen über Immobilien vornehmen, die nicht in meinem Amtsbereich belegen sind.

Als Notarin bin ich neutral und gestalte den Vertrag so, dass eine rechtssichere Vertragsabwicklung gewährleistet ist. Auf verbleibende Risiken weise ich hin. Eine wirtschaftliche Prüfung, etwa zur Angemessenheit des Kaufpreises, kann und darf ich hingegen nicht vornehmen.

Nach Erhalt des notariellen Kaufvertragsentwurfs sollten Sie

- den Vertragsentwurf lesen;
- bei Fragen oder Änderungswünschen das Notarbüro kontaktieren; die Beratung durch den Notar/die Notarin ist in den Notargebühren für die Beurkundung inbegriffen!

Wichtig! Alle wesentlichen Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer müssen vollständig in der Urkunde niedergelegt werden. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden, die nicht in der Urkunde festgehalten sind, sind ungültig und haben keine Rechtsverbindlichkeit. Werden wesentliche Punkte nicht mitbeurkundet, kann dies dazu führen, dass der gesamte Vertrag unwirksam ist.

- den Vertragsentwurf an die finanzierende Bank weiterleiten; diese sollten Sie bitten, den Grundschuldbestellungsurkunden an die beurkundende Notarin zu senden;
- Sodann können Sie einen Notartermin zur Beurkundung vereinbaren
 - **Wichtig!** Handelt auf einer Seite des Vertrags ein Unternehmer und auf der anderen ein Verbraucher, darf die Beurkundung frühestens nach

Ablauf voller 14 Tage erfolgen, nachdem der Verbraucher den Entwurf erhalten hat.

- **Wichtig!** Der Notartermin sollte erst stattfinden, wenn die Bankfinanzierung (sofern benötigt) sicher ist und die Bank die Grundschuldbestellungsunterlagen an den Notar gesandt hat.
- **Wichtig!** Informieren Sie uns vorab, wenn eine Vertragspartei zum Termin verhindert ist und/oder aufgrund sprachlicher Hürden oder einer Behinderung der Beurkundung nicht uneingeschränkt folgen kann.

Der Beurkundungstermin

Bei der Beurkundung wird der Text des Kaufvertrages von mir als Notarin vorgelesen und erläutert. Wenn notwendig, werden noch Änderungen im Beurkundungstermin besprochen und eingearbeitet.

Sodann erfolgt bei allseitigem Einverständnis mit dem Entwurf die Unterzeichnung des Kaufvertrages. Damit wird der Kaufvertrag (im Regelfall) rechtswirksam und rechtsverbindlich!

Ein Rücktrittsrecht besteht nur, wenn es ausdrücklich vereinbart wurde.

Nach der Beurkundung

- erhalten Sie von mir als Notarin eine Vertragsabschrift
- sind nach Rechnungserhalt die **Kaufnebenkosten** zu zahlen; dies sind
 - Notarkosten
 - Grundbuchkosten
 - Grunderwerbsteuer
 - Ggf. Bearbeitungsgebühren bei der Gemeinde
 - Ggf. Maklerprovision
- sollten Sie Zahlungen an den Verkäufer (wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart) frühestens leisten, wenn Sie die Fälligkeitsmitteilung vom Notar erhalten haben. Möglicherweise sind weitere Fälligkeitsvoraussetzungen (z.B. Räumung) vereinbart, vor deren Eintritt Sie nicht zahlen sollten.
Als Notarin informiere ich Sie gerne, wann mit dem Eintritt der Fälligkeit voraussichtlich zu rechnen ist. In der Regel lässt sich hierzu aber im Hinblick auf unterschiedliche Bearbeitungszeiten bei Grundbuchamt, Behörden und Banken nur eine grobe Abschätzung treffen.
- sollten Sie nach Eintritt der Kaufpreisfälligkeit die Zahlung über Ihre Bank unverzüglich veranlassen;
- dürfen Sie sich bei Fragen zur Vertragsabwicklung gerne an die Notarin wenden. Die Beratung und Betreuung ist in den Notargebühren inbegriffen!

Nach der Zahlung des Kaufpreises

- sollten Sie die **Übergabe** mit dem Verkäufer vornehmen. Hierbei
 - sollten Sie sich vom Verkäufer die Hausunterlagen aushändigen lassen;
 - die Zählerstände ablesen und die Ummeldungen bei Versorgungsunternehmen (Strom, Wasser, Gas) vornehmen;
- gehört die Immobilie wirtschaftlich (noch nicht rechtlich – sodass manche der nachfolgenden Punkte nur im „Innenverhältnis“ zwischen Ihnen und dem Verkäufer gelten) Ihnen, das heißt Sie haben ab dem Zeitpunkt der Zahlung alle Rechte und Pflichten hinsichtlich der Immobilie, insbesondere
 - das Recht einzuziehen bzw. die Immobilie zu nutzen;
 - das Recht zu vermieten bzw. bei bereits bestehendem Mietverhältnis die Miete zu erhalten;
spätestens jetzt sollten Mieter vom Verkauf informiert werden; ferner sollten Sie sich eine vom Mieter gestellte Kautions vom Verkäufer übertragen lassen;
 - das Recht Umbaumaßnahmen / Renovierungen vorzunehmen;
 - die Pflicht öffentliche Abgaben (Grundsteuer, Müllabfuhr, etc.) zu entrichten;
 - die Verkehrssicherungspflichten (insb. Räum- und Streupflichten)
 - die Haftung für Schäden (z.B. Feuer, Sturm, Hagel)
 - bei Eigentumswohnungen das Recht an Eigentümerversammlungen teilzunehmen und umgekehrt die Pflicht, das Hausgeld zu tragen;
- werde ich als Notarin die Eigentumsumschreibung im Grundbuch veranlassen, sobald mir die Bestätigungen vorliegen, dass
 - der Kaufpreis gezahlt wurde
 - die Grunderwerbsteuer gezahlt wurde

Nach Umschreibung des Grundbuchs

- sind Sie nun auch rechtlicher Eigentümer der Immobilie;
- erhalten Sie von mir als Notarin einen Grundbuchauszug;
- müssen Sie beim Erwerb eines Hauses (versicherten Gebäudes) die Gebäudeversicherung / Brandversicherung unverzüglich über den Eigentümerwechsel unterrichten. Sie haben ein Sonderkündigungsrecht, wenn Sie die Versicherung wechseln möchten!
- müssen Sie sich beim Erwerb eines Hauses beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger melden.

Haben Sie noch Fragen oder möchten Sie einen Kaufvertragsentwurf in Auftrag geben?

Gerne stehen meine Mitarbeiter und ich Ihnen hierfür zur Verfügung!

Ihre

Notarin Stefanie Tafelmeier